

MTF SOFIA

ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ

Относно допускане до търговия на емисия акции на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“

Вид на финансовия инструмент	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас	
Брой	9 139	
Присвоен номер по ISIN:	BG11MOSTAT10	
	на акция	общо
Номинална стойност	6.00 лв.	54 834 лв.

MTF Sofia не одобрява и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Информационния Меморандум информация.

Отговорни лица

Лица, отговарящи за информацията, дадена в Информационния Меморандум:

- Светослав Иванов Дечев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД
- Даниел Мирчев Мирчев, в качеството му на член на Съвета на директорите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД
- Иван Кирилов Тилоев, в качеството му на Председател и член на Съвета на директорите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД
- Станислав Петров Арсов – в качеството му на представляващ „Сателит Х“ АД – счетоводна къща, като съставител на годишните индивидуални и консолидирани финансови отчети за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „Загора Фининвест“ АД,
- Илиана Рашкова Порожанова, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0640 в ИДЕС, в качеството си на лице, заверило годишните индивидуални и консолидирани финансови отчети за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.
- Иво Иванов Петров, в качеството си на Управител на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД
- Явор Илиев Русинов, в качеството си на Управител на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД

Членовете на Съвета на директорите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД – Светослав Иванов Дечев, Даниел Мирчев Мирчев и Иван Кирилов Тилоев, както и Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, Иво Иванов Петров и Явор Илиев Русинов, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Информационния Меморандум. Съставителят на финансовите отчети на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните одитирани индивидуални и консолидирани финансови отчети на Емитента към 31.12.2022 г., 31.12.2023 г., 31.12.2024 г., Одиторът на Дружеството отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите индивидуални и консолидирани отчети на Дружеството към 31.12.2022 г., 31.12.2023 г., 31.12.2024 г.

Светослав Иванов Дечев, в качеството си на Изпълнителен директор на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, декларира, че след като е положил всички разумни грижи се е уверил, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Информационния меморандум, доколкото му е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Дата на съставяне: 16.05.2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Отговорни лица	1
Използвани съкращения	4
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	5
1.1. Фирма и търговско наименование на Емитента, ЕИК или еквивалентен номер от съответния регистър	5
1.2. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента	5
1.3. Седалище и адрес на управление на Емитента	5
1.4. Данни за ISIN, CFI, FISN и LEI кодове	5
1.5. Актуални телефон, факс, е-мейл, уеб адрес за кореспонденция на Емитента	5
1.6. Лице за контакт	5
1.7. Описание на основната дейност на Емитента.....	5
1.8. Пазарен дял и основни конкуренти на Емитента	5
1.9. Информация за структурата на оборота по видове дейност и/или търговски направления	6
1.10. Информация за основни клиенти и значителни договори за Емитента	7
1.11. Информация относно служителите на Емитента, включително брой и заемани позиции	8
1.12. Информация за основните оперативни показатели на Емитента	8
1.13. Предоставяне на синтезирана финансова информация за последните три приключени финансови години	13
1.14. Размерът на изплатеното възнаграждение (включително всички условни или отсрочени компенсации) и обезщетения в натура, които управителните и контролните органи са получили от Емитента и неговите дъщерни предприятия за оказаните им под всякаква форма услуги	17
1.15. Описване на плана за бизнес развитие, одобрен от управителен орган на Емитента	18
1.16. Прогнозни финансови отчети на Емитента за следващите три финансови години, ако са налице такива	18
1.17. Информация за източниците на финансиране на Емитента (краткосрочни и дългосрочни), както и за финансовите нужди на Емитента и структурата на използваното финансиране за покриване на тези нужди	18
1.18. Информация от Емитента дали по негово мнение оборотният му капитал е достатъчен за посрещане на неговите съществуващи потребности или ако не е – как възнамерява да осигури необходимия допълнителен капитал	19
1.19. Данни за одиторите, заверили финансовите отчети на Емитента за последните три финансови години	19
1.20. Планове за бъдещи операции на капиталов пазар, ако са налице такива.....	19
1.21. Информация относно акционерната структура на Емитента – информация за акционерите, които притежават пряко и непряко най-малко 5% от капитала на Емитента	20
1.22. Информация за управителните органи на Емитента	20
1.23. Информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на Емитента	22
1.24. Информация за открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на Емитента	23

1.25. Информация за съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу Емитента, ако могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние	23
1.26. Информация, в случай че Емитентът е част от група, за наименование на дружеството майка, дъщерните и асоциирани дружества, информация за техните управителни и контролни органи, както и информация за тяхната стопанска дейност	23
1.27. Информация за получени разрешения, лицензи или други документи, съотнесими към дейността на Емитента	24
1.28. Становище относно политиката и практиката по отношение на дивиденди, която Емитента възнамерява да следва	24
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	24
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИСИЯТА.....	30
4. ПЪРВОНАЧАЛНА РЕФЕРЕНТНА ЦЕНА ИЛИ ЦЕНОВИ ДИАПАЗОН НА ЕМИСИЯТА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	31
5. РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА И ДЯЛОВО УЧАСТИЕ СЛЕД ЕМИТИРАНЕТО	31
6. В СЛУЧАИТЕ НА ПОДПИСКА – ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСЛОВИЯТА НА ПРЕДЛАГАНЕТО	31
7. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО, ЧЕ НА БАЗАТА НА НАСТОЯЩИЯ ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ:.....	32
8. ПОЗОВАВАНЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ИНФОРМАЦИЯ, КАКТО И ИЗЯВЛЕНИЕ, ЧЕ ДАННИТЕ В ИНФОРМАЦИОННИЯ МЕМОРАНДУМ СА АКТУАЛНИ.....	32
9. ДАТА И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ИНФОРМАЦИОННИЯ МЕМОРАНДУМ	32
10. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА, ЧЕ ДОКОЛКОТО МУ Е ИЗВЕСТНО, ИНФОРМАЦИЯТА, СЪДЪРЖАЩА СЕ В ИНФОРМАЦИОННИЯ МЕМОРАНДУМ, СЪОТВЕТСТВА НА ФАКТИТЕ И ЧЕ НЯМА ПРОПУСКИ, КОИТО МОЖЕ ДА ЗАСЕГНАТ НЕГОВИЯ СМИСЪЛ.....	32
11. СЪОБЩЕНИЕ, УКАЗВАЩО КЪДЕ СА ДОСТЪПНИ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И АКТУАЛНИЯ УСТАВ НА ДРУЖЕСТВОТО	33
12. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ОДОБРЕНИЕТО НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ	33
13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИЯ НА ЦЕННИ КНИЖА, АКО ИМА ТАКИВА, ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ДВАНАДЕСЕТ МЕСЕЦА.....	33
14. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ОТГОВОРНОСТ	33

Използвани съкращения

Някои от понятията, използвани в настоящия Информационен Меморандум, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в настоящия Документ, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

„Групата“ – „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД и дружествата, с които формира Група

„Компанията“, „Емитентът“ или **„Дружеството“** – „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

„Обслужващ Инвестиционен посредник“ – ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД

АД – Акционерно дружество

АДСИЦ – Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

БНБ – Българска народна банка

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

ИП – Инвестиционен посредник

ИПЦ – Индекс на потребителските цени

КФН – Комисия за финансов надзор

НСИ – Национален статистически институт

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ТЗ – Търговски закон

ТРРЮЛНЦ – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел

ЦД – „Централен депозитар“ АД

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

1.1. Фирма и търговско наименование на Емитента, ЕИК или еквивалентен номер от съответния регистър

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД (Дружеството) е акционерно дружество учредено съгласно българското законодателство и регистрирано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията с ЕИК 123017547.

1.2. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД (с предишно наименование „Модно Облекло“ АД) е регистрирано в Старозагорски окръжен съд на 22.03.1996 г. като Акционерно дружество. Емитентът е регистриран в ТРРЮЛНЦ на 18.03.2008 г. На дата 18.06.2015 г. по партидата на Дружеството е вписана промяна в наименованието, а именно става „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

1.3. Седалище и адрес на управление на Емитента

Емитентът е със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1632, р-н Овча купел, ж. к. „Овча купел“ 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35. Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

1.4. Данни за ISIN, CFI, FISN и LEI кодове

Емисията акции емитирани от „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД е с идентификационен номер ISIN BG11MOSTAT10. CFI кодът на Емитента е ESVUFR. FISN кодът на Емитента е ZAGORA/SH BGN9139. LEI кодът на Емитента е 8945008FBO2NMLLA1929.

1.5. Актуални телефон, факс, е-мейл, уеб адрес за кореспонденция на Емитента

Актуалните данни за кореспонденция на Емитента, „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, са както следва:

Телефон: +359 888 900 945

E-mail: zagorafin@gmail.com

Уеб адрес: www.zagorafin.com

1.6. Лице за контакт

Светослав Иванов Дечев, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

1.7. Описание на основната дейност на Емитента

Вписаният в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт.

Основната дейност на Емитента през 2022 г., 2023 г. и 2024 г. е свързана с покупко-продажба на финансови инструменти и вземания, както и с извършване на репо сделки. „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД е компания-майка на две дъщерни дружества – „СИИ Имоти“ АДСИЦ и „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД. Отчетената от Емитента печалба от основна дейност към 31 декември 2024 г., 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г., на база индивидуален отчет и на база консолидиран отчет, се формира основно от операции с финансови активи и преценка на финансови инструменти.

1.8. Пазарен дял и основни конкуренти на Емитента

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД извършва дейности, свързани основно с покупко-продажба на финансови инструменти, покупка на вземания и извършване на репо сделки. Като конкуренти на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД могат да бъдат посочени компании, които специализират в инвестирането и търговията с ценни книжа,

придобиването на вземания, извършването на репо сделки и съпътстващи дейности – местни и чуждестранни компании, извършващи дейност на територията на страната. Секторът, в който оперира Дружеството, се отличава със среда с висока степен на конкуренция. Освен това, Емитентът не извършва дейността си под лицензионен режим – секторът е наситен и силно фрагментиран с липса на пазарни лидери. Пазарният дял на Дружеството не е съществен.

1.9. Информация за структурата на оборота по видове дейност и/или търговски направления

През разглеждания исторически период в настоящия Информационен Меморандум, печалбата от основната дейност на Емитента към 31 декември 2024 г., 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г., на база индивидуален отчет и на база консолидиран отчет, е от операции с финансови активи и преоценка на финансови инструменти.

На консолидирана база, групата е реализирала печалба от основна дейност в размер на 1 615 хил. лв. през 2024 г. Резултатът от операции с инвестиционни имоти е положителен в размер на 193 хил. лв. Отчетена е загуба от финансова дейност в размер на 621 хил. лв. за 2024 г. Общата печалба преди данъци на консолидирана база за 2024 г. възлиза на 472 хил. лв., а консолидираната печалба за годината е 528 хил. лв.

На индивидуална база, финансовите резултати на „Загора Фининвест“ АД за 2024 г. показват печалба от основна дейност в размер на 958 хил. лв. Дружеството също така отчита печалба от промяна в справедливата стойност на нефинансови активи в размер на 185 хил. лв., при 433 хил. лв. за предходната година. Загубата от финансова дейност за 2024 г. е в размер на 597 хил. лв., което представлява значително намаление на загубата в сравнение с 1 476 хил. лв., отчетени през 2023 г. Общата печалба преди данъци на дружеството за 2024 г. възлиза на 82 хил. лв., а печалбата за годината е 134 хил. лв.

Печалбата от основна дейност е със следната структура:

Таблица № 1 – Печалба от основна дейност съгласно годишни одитирани финансови данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Печалба от продажба на финансови активи (ФА)	54	54	520	520	66	66
Загуба от продажба на финансови активи (ФА)	(41)	(41)	(22)	(22)	(8)	(8)
Нетен резултат от операции с финансови активи (ФА)	13	13	498	498	58	58
Печалба/Загуба от преоценка на финансови инструменти	1 179	1 179	1 168	1 192	900	900
Други приходи по договори, неустойки и други	-	-	-	795	-	657
Печалба от основна дейност	1 192	1 192	1 666	2 485	958	1 615

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

По данни на консолидирания финансов отчет към 31 декември 2024 г., Групата отчита и приходи от 657 хил. лв. – във връзка с неустойки по прекратени предварителни договори за придобиване на недвижими имоти от дъщерното дружество, „СИИ Имоти“ АДСИЦ. Към 31.12.2023 Други приходи по договори, неустойки и други са в размер на 795 хил. лв. и отразяват приход от неустойка по договори на дъщерното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Печалбата/Загубата от финансова дейност, на база индивидуален и на база консолидиран отчет през разглеждания период, е със следната структура:

Таблица № 2 – Печалба/Загуба от финансова дейност съгласно годишни одитирани финансови данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Приходи от лихви и неустойки	1 217	2 743	943	978	2 907	3 210
Разходи за лихви	(1 968)	(2 929)	(2 635)	(3 435)	(3 369)	(3 786)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(448)	(648)	(319)	251	(228)	(39)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	31	55	550	-	96	-
Приходи от дивиденди	1	-	-	-	-	-
Други финансови приходи/(разходи), нетно	(27)	(30)	(15)	(20)	(3)	(6)
Печалба/Загуба от финансова дейност	(1 194)	(809)	(1 476)	(2 226)	(597)	(621)

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

На база индивидуален отчет, Дружеството отчита положителен финансов резултат от промяна в справедлива стойност на нефинансови активи – в размер на 185 хил. лв. към 31 декември 2024 г. (31 декември 2023 г.: 433 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 707 хил. лв.). Разходите за външни услуги, формирани предимно от Застраховки, Счетоводно обслужване и одит и Държавни такси е в размер на 364 хил. лв. към края на 2024 г. (31.12.2023 г.: 274 хил. лв.; 31.12.2022 г.: 174 хил. лв.). Емитентът отчита разходи за персонала от 77 хил. лв. към 31 декември 2024 г. (31 декември 2023 г.: 69 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 69 хил. лв.). През 2024 г., Дружеството отчита Разходи за амортизация в размер на 1 хил. лв.

На база консолидиран отчет, Дружеството отчита и положителен финансов резултат от операции с инвестиционни имоти в размер на 193 хил. лв. към 31.12.2024 г. (31.12.2023 г.: 649 хил. лв.; 31.12.2022 г.: 856 хил. лв.). Разходите за външни услуги, формирани предимно от Застраховки, Счетоводно обслужване и одит и Такси е в размер на 524 хил. лв. към 31.12.2024 г. (31.12.2023 г.: 445 хил. лв.; 31.12.2022 г.: 321 хил. лв.). Разходите за персонала към края на 2024 г. са 148 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 140 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 131 хил. лв.). Емитентът отчита и разходи за амортизация в размер на 1 хил. лв. към 31.12.2024 г.

1.10. Информация за основни клиенти и значителни договори за Емитента

На база индивидуален и на база консолидиран отчет, текущите активи на Емитента към 31 декември 2024 г. се формират предимно от краткосрочни финансови активи, както и търговски и други вземания.

Към 31 декември 2024г., на база индивидуален отчет, краткосрочните финансови активи са в размер на 27 670 хил. лв. (на база консолидиран отчет: 27 670 хил. лв.), като се състоят от борсови капиталови инструменти в размер на 25 471 хил. лв. (на база консолидиран отчет: 25 471 хил. лв.) и некотирувани капиталови инструменти в размер на 2 199 хил. лв. (на база консолидиран отчет: 2 199 хил. лв.).

По данни на консолидирания финансов отчет към 31 декември 2024 г., други краткосрочни заеми са в размер на 28 656 хил. лв., като се състоят от задължения и лихви по репо сделки – Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори за репо сделки. Краткосрочните финансови пасиви на индивидуална и консолидирана база са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 4.5% и 7.0%. На база консолидиран отчет, търговските и други задължения са в размер на 10 751 хил. лв., като се състоят основно от задължения към доставчици за покупка на финансови активи и получени аванси.

С договор за цесия от 27.09.2023 г. „Загора Фининвест“ АД закупува от дъщерното си дружество „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД вземане към длъжниците „България – консулт“ ЕООД и „Лаудис билдинг“ ЕООД, в размер на 27 656 981.54 евро. Вземането произтича от договор за банков кредит и е обезпечено с договорна ипотека върху недвижим имот на територията на гр. Царево, представляващ жилищен комплекс. „Загора Фининвест“ АД е заплатило аванс в размер на 16 270 000 лв., като остатъка от цената в размер на 1 530 000 лв. (цялата в размер на 17 800 000 лв.) е дължим до 30.06.2024 г. Към датата на съставяне на Информационния Меморандум, се осъществяват разговори за предоговаряне на вземането.

Контрагенти на Групата са юридически лица, които са нефинансови предприятия, както и дружества, опериращи в банковия и небанковия финансов сектор.

1.11. Информация относно служителите на Емитента, включително брой и заемани позиции

Към 31 декември 2024 г., 31 декември 2023 г., 31 декември 2022 г. персоналът на Дружеството се състои от 4 лица, като 1 от тях е назначено по трудов договор, а 3 от тях са назначени по договор за управление.

1.12. Информация за основните оперативни показатели на Емитента

Основните финансови коефициенти, съгласно одитираните финансови отчети на Дружеството за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., са със следната структура:

Таблица № 3 – Основни финансови коефициенти съгласно годишни одитирани данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет	На база консолидиран отчет
Коефициент на рентабилност на продажби (Печалба за годината/Печалба от основна дейност)	25.42%	49.24%	12.36%	9.05%	13.99%	32.69%
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (Печалба за годината/Собствен капитал)	3.89%	6.51%	2.58%	2.44%	1.65%	5.41%
Коефициент на ефективност на приходите (Печалба преди данъци/Печалба от основна дейност)	35.49%	59.31%	13.69%	9.94%	8.56%	29.23%
Коефициент на ефективност на разходите (Общо оперативни разходи/Печалба от основна дейност)	23.66	44.63%	23.71%	26.60%	48.43%	44.27%
Коефициент на обща ликвидност (Текущи активи/Текущи пасиви)	81.26%	129.61%	114.33%	157.05%	132.62%	177.35%

Изчисления: „АБВ Инвестиции“ ЕООД

Текущите активи, съгласно одитираните финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., са със следната структура:

Таблица № 4 – Текущи активи съгласно годишни одитирани финансови данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Текущи активи						
Краткосрочни финансови активи	23 106	23 106	25 211	28 033	27 670	27 670
Търговски и други вземания	20 684	56 580	33 049	58 653	34 454	54 477
Вземания от свързани предприятия	781	767	-	-	30	30
Пари и парични еквиваленти	4	30	87	105	58	85
Общо текущи активи	44 575	80 483	58 347	86 791	62 212	82 262

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Текущите активи на Емитента, на база индивидуален отчет и на база консолидиран отчет, се формират основно от краткосрочни финансови активи и търговски и други вземания – като за всеки от разглежданите периоди, краткосрочните финансови активи включват борсови капиталови инструменти и некотирани капиталови инструменти.

Търговските и други вземания, съгласно одитираните финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., са със следната структура:

Таблица № 5 – Търговски и други вземания съгласно годишни одитирани финансови данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Вземания от клиенти по продажба на ФА	1 368	1 368	5 793	5 793	7 389	7 389
Вземания по договори за покупка на вземания	5 455	22 838	17 622	18 512	17 444	17 845
Аванси	366	12 200	-	22 625	-	4 467
Вземания по репо сделки	10 299	10 299	7 911	8 923	8 084	9 112
Заеми	3 135	3 135	1 555	1 555	1 210	8 227
Вземания по прекратени предварителни договори	-	6 603	-	1 001	-	6 947
Данъчни вземания	-	1	-	-	-	-
Текуща част на застрахователна премия	60	133	168	241	161	233
Други вземания	1	1	-	-	166	251
Предплатени разходи	-	2	-	3	-	6
Търговски и други вземания	20 684	56 580	33 049	58 653	34 454	54 477

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

На база индивидуален отчет, Финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата към 31.12.2024 г. се състои от Борсови капиталови инструменти в размер на 25 471 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 23 285 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 21 280 хил. лв.), както и Некотирани капиталови инструменти в размер на 2 199 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 748 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 1 826 хил. лв.). От тях, Инвестиции в акции и дялове са в размер на 3 240 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 667 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 2 035 хил. лв.), докато Акции, заложиени по репо сделки са в размер на 24 430 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 23 366 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 21 071 хил. лв.)

На база консолидиран отчет, Финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата към 31.12.2024 г. се състои от Борсови капиталови инструменти в размер на 25 471 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 23 285 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 21 280 хил. лв.), както и Некотирани капиталови инструменти в размер на 2 199 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 1 926 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 1 826 хил. лв.). От тях, Инвестиции в акции и дялове са в размер на 3 240 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 1 845 хил. лв.; 31 декември

2022 г.: 2 035 хил. лв.), докато Акции, заложен по репо сделки са в размер на 24 430 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 23 366 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 21 071 хил. лв.).

Нетекущите активи, съгласно одитираните финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., са със следната структура:

Таблица № 6 – Нетекущи активи съгласно годишни одитирани финансови данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Нетекущи активи						
Инвестиционни имоти	10 348	12 935	10 782	13 585	379	3 190
Инвестиции в дъщерни предприятия	21 128	-	21 128	-	21 128	-
Други дългосрочни активи	-	381	-	791	-	557
Дългосрочни вземания и заеми	158	-	640	-	478	86
Репутация	-	3 189	-	3 189	-	3 189
Общо нетекущи активи	31 634	16 505	32 550	17 565	21 985	7 022

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, държани с цел получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

На база консолидиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., инвестиционните имоти на Дружеството- майка се намират в гр. Несебър. Инвестиционните имоти на дъщерните дружества се намират в гр. София, Община Столична, обл. София, както и в с. Лозенец, общ. Бургас.

През септември 2024 г. са сключени предварителни договори за покупко-продажба на инвестиционните имоти, находящи се в с. Рогош и с. Царацово. През месец октомври 2024 г. са сключени окончателни договори за покупко-продажба на инвестиционните имоти за обща продажна цена в размер на 10 588 хил. лв.

Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г., инвестиционните имоти на Дружеството- майка се намират в с. Рогош и в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив. Инвестиционните имоти на дъщерните дружества се намират в гр. София, община Столична, обл. София, както и в с.Лозенец, общ. Бургас.

Съгласно консолидираните одитирани финансови отчети на Емитента, други дългосрочни активи към 31 декември 2024 г. представляват – Нетекуща част на застрахователя премия със стойност 556 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 789 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 381 хил.лв.) и Други дългострайни активи със стойност 1 хил лв. (31 декември 2023 г.: 2 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 0 лв.)

По данни на консолидиран финансов отчет за 2024 г., Групата притежава дългосрочни вземания и заеми - капиталови инструменти с балансова стойност в размер на 86 хил. лева - облигации с фиксиран лихвен процент в размер на 4,5%. Падежът на облигациите настъпва през 2027г. – да се опише и за 2023г. и 2022г на консолидирана основа, вкл и 2024г. на индивидуална основа.

Репутацията, съгласно одитираните финансови отчети на Емитента се разпределя към следните единици, при които е възникнала. Към 2023 г. и 2024 г. – 50 хил. лв. в следствие на придобиването на СИИ имоти АДСИЦ и 3 139 хил. лв. в следствие на придобиването на Загора Пропърти Истейтс ЕООД.

Нетекущите активи на Емитента, на база индивидуален отчет, се формират основно от Инвестиции в дъщерни предприятия. На база консолидиран отчет – Инвестиционни имоти и Репутация.

Текущите пасиви, съгласно одитираните финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., са със следната структура:

Таблица № 7 – Текущи пасиви съгласно годишни одитирани финансови данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Текущи пасиви						
Заеми	33 853	-	30 663	-	29 301	-
Други краткосрочни заеми	-	27 053	-	27 191	-	28 656
Текуща част на облигационен заем	1 559	-	1 950	-	2 965	-
Текуща част на банкови и облигационни заеми	-	9 384	-	11 415	-	6 976
Търговски и други задължения	19 443	25 661	15 842	16 623	9 699	10 751
Задължения към свързани предприятия	-	-	2 579	-	4 947	-
Краткосрочни задължения към свързани лица	-	-	-	33	-	-
Общо текущи пасиви	54 855	62 098	51 034	55 262	46 912	46 383

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

На база консолидиран отчет, текущите пасиви на Емитента се формират предимно от други краткосрочни заеми, текуща част на банкови и облигационни заеми, както и търговски и други задължения. Към 31 декември 2024 г. други краткосрочни заеми включват задължения по репо сделки в размер на 28 247 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 26 745 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 26 598 хил. лв.) и лихви по репо сделки в размер на 409 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 446 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 455 хил. лв.).

Към 31 декември 2024 г., на база консолидиран отчет, текущата част на банкови и облигационни заеми се формира изцяло от задължения по облигационни заеми в размер на 6 976 хил. лв.. Към 31 декември 2023 г. текущата част на банкови и облигационни заеми включва задължения по банкови заеми в размер на 3 133 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 1 397 хил. лв.) и задължения по облигационни заеми в размер на 8 282 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 7 987 хил. лв.)

Към 31 декември 2024 г., на база индивидуален отчет, заемите на Дружеството се формират от репо сделки в размер на 28 247 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 26 745 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 26 598 хил. лв.), получени аванси в размер на 645 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 664 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 6 050 хил. лв.) и лихви по репо сделки в размер на 409 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 446 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 455 хил. лв.). Банковите заеми на дружеството към 31 декември 2023 г. са в размер на 2 808 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 750 хил. лв.).

Към датата на настоящия Информационен Меморандум относно допускане до търговия на съществуващата емисия акции на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД на Сегмент „Пазар за растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA, Дружеството е емитирало две облигационни емисии:

- **Емисия с ISIN код BG2100006175** – на 27 март 2017 г. е проведено заседание на СД на Емитента, на което е взето решение за издаване на емисия облигации – в размер на 10 000 000 евро, разпределени в 10 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1 000 евро всяка. Първоначално, лихвеният процент е фиксиран в размер на 5.40%, платим на 6-месечен период. Облигациите са емитирани при условията на частно пласиране, като датата на емитиране е 29.03.2017 г., а датата на падеж е 29.03.2025 г. На 16.09.2021 г. след проведено Общо събрание на облигационерите, е взето решение срокът на емисията да бъде удължен с три години. На 11.03.2024 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което е взето решение за промяна на лихвения процент по облигациите на плаващ – формиран от 6-месечния EURIBOR с надбавка 1.25%, но общо не по-малко от 2.75% и не повече от 5.75% годишно. Към датата на настоящия Информационен Меморандум, облигационната емисия е регистрирана за търговия на Сегмент „Облигации“ с борсов код ZAFa.

• **Емисия с ISIN код BG2100025233** – на 07 септември 2023 г. е проведено заседание на СД на Емитента, на което е взето решение за издаване на емисия облигации – в размер на 22 000 000 лв., разпределени в 22 000 броя обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1 000 лв. всяка. Лихвеният процент се формира от 6-месечния EURIBOR с надбавка 1.50%, но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 6.00% годишно, платим на 6-месечен период. Към датата на настоящия Информационен Меморандум, облигационната емисия е регистрирана за търговия на Сегмент „Облигации“ с борсов код ZAFB.

Към 31 декември 2024 г., Дружеството е погасило всичките си банкови заеми.

Търговските и други задължения съгласно одитираните финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., са със следната структура:

Таблица № 8 – Търговски и други задължения съгласно годишни одитирани финансови данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи	19 398	19 398	15 657	15 657	9 569	9 910
Задължения към доставчици	15	17	15	19	14	14
Получени аванси	-	6 050	-	664	-	645
Други текущи задължения	28	194	170	283	115	181
Задължения към персонала	2	2	-	-	1	1
Търговски и други задължения	19 443	25 661	15 842	16 623	9 699	10 751

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Нетекущите пасиви, съгласно одитираните финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., са със следната структура:

Таблица № 9 – Нетекущи пасиви съгласно годишни одитирани финансови данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Нетекущи пасиви						
Банкови заеми	2 803	3 127	-	-	-	-
Облигационни заеми	10 268	22 268	30 899	38 899	28 356	32 356
Други нетекущи пасиви	-	-	453	453	336	336
Отсрочени данъци	489	489	511	511	459	450
Общо нетекущи пасиви	13 560	25 884	31 863	39 863	29 151	33 142

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Капиталови ресурси

Таблица № 10 – Структура на собствения капитал, съгласно годишни одитирани финансови данни за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
	ОДИТИРАНИ ДАННИ					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	55	55	55	55	55	55
Резерви	87	87	87	87	87	87
Натрупана печалба	7 652	8 077	7 858	8 289	7 992	8 790
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Групата		8 219		8 431		8 932
Неконтролиращо участие	-	787	-	800	-	827
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	7 794	9 006	8 000	9 231	8 134	9 759

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Собственият капитал на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД към края на 2024 г. е в размер на 9 759 хил. лв. по данни на консолидирания финансов отчет (31 декември 2023 г.: 9 231 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: 9 006 хил. лв.). На база индивидуален отчет собственият капитал на Компанията е 8 134 хил. лв. към 31.12.2024 г. (31.12.2023 г.: 8 000 хил. лв.; 31.12.2022 г.: 7 794 хил. лв.).

Резултати от дейността

Съгласно данни от консолидирания финансов отчет на Емитента, резултатът преди данъчно облагане в края на декември 2024 г. е печалба в размер на 472 хил. лв. (31 декември 2023 г.: печалба от 247 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: печалба от 707 хил. лв.). На база индивидуален отчет, финансовият резултат на Дружеството преди облагане с данъци е печалба в размер на 82 хил. лв. към 31.12.2024 г. (31.12.2023 г.: печалба от 228 хил. лв.; 31.12.2022 г.: печалба от 423 хил. лв.).

Съгласно данни от годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31 декември 2024 г., Емитентът отчита печалба за периода в размер на 528 хил. лв. (31 декември 2023 г.: печалба от 225 хил. лв.; 31 декември 2022 г.: печалба от 587 хил. лв.). На база индивидуален отчет, Емитентът отчита печалба от 134 хил. лв. към 31.12.2024 г. (31.12.2023 г.: печалба от 206 хил. лв.; 31.12.2022 г.: печалба от 303 хил. лв.).

1.13. Предоставяне на синтезирана финансова информация за последните три приключени финансови години

В таблица № 11 са представени одитирани исторически данни от индивидуалните финансови отчети и консолидираните финансови отчети за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход за последните три финансови години.

Таблица № 11 – Финансов отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Печалба от основна дейност	1 192	1 192	1 666	2 485	958	1 615
Печалба/(Загуба) от финансова дейност	(1 194)	(809)	(1 476)	(2 226)	(597)	(621)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	856	-	649	-	193
Приходи от наем	-	-	-	-	-	-
Печалба от промяна в справедлива стойност на нефинансови активи и продажба на инвестиционни имоти	707	-	433	-	185	-
Разходи за външни услуги	(174)	(321)	(274)	(445)	(364)	(524)
Разходи за персонала	(69)	(131)	(69)	(140)	(77)	(148)
Разходи за амортизация	-	-	-	-	(1)	(1)
Други разходи	(39)	(80)	(52)	(76)	(22)	(42)
Печалба преди данъци	423	707	228	247	82	472
Разходи за данъци върху дохода:						
Приход/(Разход) за отсрочен данък	(120)	(120)	(22)	(22)	52	56
Печалба за периода	303	587	206	225	134	528
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	303	587	206	225	134	528
Доход за една акция (в лв.)	33.10	64.15	22.58	24.62	14.69(1)	57.77
Текущ резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращото участие	-	209	-	13	-	27
Текущ резултат за периода, отнасящ се притежателите на собствения капитал		378		212		501

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

В таблица № 12 са представени одитирани исторически данни от индивидуалните финансови отчети и консолидираните финансови отчети за финансовото състояние за последните три финансови години.

Таблица № 12 – Отчет за финансовото състояние за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
	ОДИТИРАНИ ДАННИ					
АКТИВИ						
Нетекущи активи						
Инвестиционни имоти	10 348	12 935	10 782	13 585	379	3 190
Инвестиции в дъщерни предприятия	21 128	-	21 128	-	21 128	-
Други дългосрочни активи	-	381	-	791	-	643
Дългосрочни вземания и заеми	158	-	640	-	478	-
Репутация	-	3 189	-	3 189	-	3 189
Общо нетекущи активи	31 634	16 505	32 550	17 565	21 985	7 022
Текущи активи						
Краткосрочни финансови активи	23 106	23 106	25 211	28 033	27 670	27 670
Търговски и други вземания	20 684	56 580	33 049	58 653	34 454	54 477
Вземания от свързани предприятия	781	767	-	-	30	30
Пари и парични еквиваленти	4	30	87	105	58	85
Общо текущи активи	44 575	80 483	58 347	86 791	62 212	82 262
ОБЩО АКТИВИ	76 209	96 988	90 897	104 356	84 197	89 284
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ						
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	55	55	55	55	55	55
Резерви	87	87	87	87	87	87
Натрупана печалба	7 652	8 077	7 858	8 289	7 992	8 790
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Групата		8 219		8 431		8 932
Неконтролиращо участие	-	787	-	800	-	827
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	7 794	9 006	8 000	9 231	8 134	9 759
ПАСИВИ						
Нетекущи пасиви						
Банкови заеми	2 803	3 127	-	-	-	-
Облигационни заеми	10 268	22 268	30 899	38 899	28 356	32 356
Други нетекущи пасиви	-	-	453	453	336	336
Отсрочени данъци	489	489	511	511	459	450
Общо нетекущи пасиви	13 560	25 884	31 863	39 863	29 151	33 142
Текущи пасиви						
Заеми	33 853	-	30 663	-	29 301	-
Други краткосрочни заеми	-	27 053	-	27 191	-	28 656
Текуща част на облигационен заем	1 559	-	1 950	-	2 965	-
Текуща част на банкови и облигационни заеми	-	9 384	-	11 415	-	6 976
Търговски и други задължения	19 443	25 661	15 842	16 623	9 699	10 751
Задължения към свързани предприятия	-	-	2 579	-	4 947	-
Краткосрочни задължения към свързани лица	-	-	-	33	-	-
Общо текущи пасиви	54 855	62 098	51 034	55 262	46 912	46 383
ОБЩО ПАСИВИ	68 415	87 982	82 897	95 125	76 063	79 525
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	76 209	96 988	90 897	104 356	84 197	89 284

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

В таблица № 13 са представени одитирани исторически данни от индивидуалните финансови отчети и консолидираните финансови отчети за паричните потоци за последните три финансови години.

Таблица № 13 – Отчет за паричните потоци за 2022 г., 2023 г. и 2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
	ОДИТИРАНИ ДАННИ					
Оперативна дейност						
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия	-	-	2 345	2 316	382	382
Заеми, предоставени на други предприятия	(378)	(364)	(1 794)	(1 780)	-	-
Постъпления по краткосрочни заеми	28 661	28 661	32 410	31 223	56 877	45 918
Изплащане на краткосрочни заеми	(27 939)	(27 939)	(33 058)	(33 058)	(53 249)	(46 042)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	12 004	12 004	15 388	15 465	7 789	19 658
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(8 558)	(8 558)	(34 458)	(21 894)	(14 555)	(22 324)
Получени лихви	603	603	790	1436	333	358
Плащания на доставчици	(63)	(133)	(149)	(244)	(305)	(930)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(64)	(122)	(67)	(132)	(76)	(147)
Плащания или възстановявания на данъци	(4)	(8)	(4)	(8)	(1 016)	(1 016)
Други парични потоци от оперативна дейност	(14)	(32)	(149)	(11 636)	(153)	(151)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 248	4 112	(18 746)	(18 312)	(3 973)	(4 294)
Инвестиционна дейност						
Постъпления от продажба на дълготрайни материални активи		-		-		11 524
Придобиване на дълготрайни материални активи		-		-		-
Други парични потоци от инвестиционна дейност		2 637		5 154		7 386
Придобиване на дъщерно дружество		-		-		-
Постъпления от продажба на дългосрочни инвестиции					11 524	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		2 637		5 154	11 524	18 910
Финансова дейност						
Получени заеми	-	-	22 000	22 000	-	-
Изплащане на дългосрочни заеми	(2 113)	(4 113)	(2 113)	(6 759)	(4 172)	(10 496)
Платени лихви	(1 859)	(2 350)	(1 040)	(1 986)	(3 401)	(4 132)
Други плащания от финансова дейност	(336)	(340)	(17)	(22)	(2)	(8)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 308)	(6 803)	18 830	13 233	(7 575)	(14 636)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(60)	(54)	84	75	(24)	(20)
Печалба/Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	-		(1)		(5)	
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	64	84	4	30	87	105
Пари и парични еквиваленти в края на годината	4	30	87	105	58	85

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Сделките със свързани лица съгласно одитираните финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., са със следната структура:

Таблица № 14 – Сделки със свързани лица към 31.12.2022 г., 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г.

	31.12.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2024 г.
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.
ОДИТИРАНИ ДАННИ						
Сделки с дъщерни предприятия						
Покупка на вземане	-		17 800		-	
Получен депозит	-		1 187		8 046	
Възстановен депозит	-		-		(7 119)	
Лихви по депозит	-		12		157	
Платена лихва по депозит	-		-		(169)	
Лихви по предоставени заеми	-		1		-	
Възстановени лихви	-		(1)		(1)	
Платени суми по договори за покупка	-		-		(1 347)	
Предоставени заеми	14					
Сделки със собственици						
Приходи						
Начислени лихви по предоставени заеми	39	39	49	49	(2)	(2)
Получен заем	-	-	33	33	-	-
Възстановен заем			-	-	(33)	(33)
Предоставен заем			-	-	30	30
Сделки с ключов управленски персонал						
Разходи						
Управленски договори – възнаграждения	39	62	39	80	42	95
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(39)	(62)	(39)	(80)	(41)	(94)

Източник: Одитирани индивидуални и одитирани консолидирани ГФО за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

1.14. Размерът на изплатеното възнаграждение (включително всички условни или отсрочени компенсации) и обезщетения в натура, които управителните и контролните органи са получили от Емитента и неговите дъщерни предприятия за оказаните им под всякаква форма услуги

Дружеството е с едностепенна система на управление като управленския персонал на Емитента включва членовете на Съвета на директорите.

Таблица № 15 – Изплатени възнаграждения на членовете на СД към 31.12.2022 г., 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г.

	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Иван Кирилов Тилев	9 660 лв.	9 660 лв.	9 660 лв.
Даниел Мирчев Мирчев	9 660 лв.	9 660 лв.	9 660 лв.
Светослав Иванов Дечев	19 200 лв.	19 200 лв.	21 615 лв.

Източник: „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Не са изплащани на членовете на Съвета на директорите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД условни или отсрочени компенсации и обезщетения в натура за оказаните от тях услуги под всякаква форма.

Таблица № 16 – Изплатени възнаграждения на членовете на СД от дъщерни дружества към 31.12.2022 г., 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г.

	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Даниел Мирчев Мирчев	7 200 лв.	9 600 лв.	9 600 лв.
Светослав Иванов Дечев	19 200 лв.	21 600 лв.	21 600 лв.

Източник: „СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ

Изплатените възнаграждения на членовете на СД на „Загора Фининвест“ АД от дъщерни дружества включват възнагражденията получени от „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

1.15. Описване на плана за бизнес развитие, одобрен от управителен орган на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия Информационен Меморандум за допускане до търговия на емисия акции на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, няма взето решение за увеличение на капитала на Емитента. Изготвеният Документ има за цел единствено допускане до търговия на съществуваща емисия акции с ISIN код BG11MOSTAT10 на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД на Сегмент „Пазар за растеж“ на MTF SOFIA.

1.16. Прогнозни финансови отчети на Емитента за следващите три финансови години, ако са налице такива

Емитентът не е изготвял прогнозни финансови отчети за следващите три години.

1.17. Информация за източниците на финансиране на Емитента (краткосрочни и дългосрочни), както и за финансовите нужди на Емитента и структурата на използваното финансиране за покриване на тези нужди

Източници на финансиране на дейността на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД са собствения и привлечения капитал.

Собственият капитал на Емитента, на база индивидуален отчет, към 31.12.2024 г. е в размер на 8 134 хил. лв. и включва: Акционерен капитал в размер на 55 хил. лв., Резерви в размер на 87 хил. лв. и Натрупана печалба от 7 992 хил. лв. Собственият капитал на Дружеството, на база консолидиран отчет, към 31.12.2024 г. е в размер на 9 759 хил. лв. и включва: Акционерен капитал в размер на 55 хил. лв., Резерви в размер на 87 хил. лв., Натрупана печалба от 8 790 хил. лв. и Неконтролиращо участие в размер на 827 хил. лв.

Съгласно пояснителните бележки към годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г., общият размер на задълженията по облигационни заеми е 39 332 хил. лв., като текущата част е 6 976 хил. лв., докато нетекущата част е 32 356 хил. лв. „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД е емитирало **два облигационни заема**, които са издадени при условията на частно пласиране и след одобрение на Проспект от Комисията за финансов надзор (КФН) са регистрирани за търговия на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД.

Емисия с ISIN код **BG2100006175** – на 27 март 2017 г. е проведено заседание на СД на Емитента, на което е взето решение за издаване на емисия облигации – в размер на 10 000 000 евро, разпределени в 10 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1 000 евро всяка. Първоначално, лихвеният процент е фиксиран в размер на 5.40%, платим на 6-месечен период. Облигациите са емитирани при условията на частно пласиране, като датата на емитиране е 29.03.2017 г., а датата на падеж е 29.03.2025 г. На 16.09.2021 г. след проведено Общо събрание на облигационерите, е взето решение срокът на емисията да бъде удължен с три години. На 11.03.2024 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което е взето решение за промяна на лихвения процент по облигациите на плаващ – формиран от 6-месечния EURIBOR с надбавка 1.25%, но общо не по-малко от 2.75% и не повече от 5.75% годишно. Към датата на настоящия Информационен Меморандум, облигационната емисия е регистрирана за търговия на Сегмент „Облигации“ с борсов код ZAFa.

Емисия с ISIN код **BG2100025233** – на 07 септември 2023 г. е проведено заседание на СД на Емитента, на което е взето решение за издаване на емисия облигации – в размер на 22 000 000 лв., разпределени в 22 000 броя обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1 000 лв. всяка. Лихвеният процент се формира от 6-месечния EURIBOR с надбавка 1.50%, но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 6.00% годишно, платим

на 6-месечен период. Към датата на настоящия Информационен Меморандум, облигационната емисия е регистрирана за търговия на Сегмент „Облигации“ с борсов код ZAFB.

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността си и чрез **договори за репо сделки**. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 4.5% и 7.0%.

През 2024 г. Дружествата от Групата са погасили своите банкови заеми.

1.18. Информация от Емитента, дали по негово мнение оборотният му капитал е достатъчен за посрещане на неговите съществуващи потребности или ако не е – как възнамерява да осигури необходимия допълнителен капитал

С подписа си на последната страница на настоящия Информационен Меморандум относно допускане до търговия на емисия акции на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД на Сегмент „Пазар за растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA, Изпълнителният директор на Дружеството, Светослав Иванов Дечев, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за финансиране на настоящите му нужди и не очаква да има ситуация на недостиг и нужда от търсене на начини за неговото набавяне.

1.19. Данни за одиторите, заверили финансовите отчети на Емитента за последните три финансови години

Годишните индивидуални финансови отчети и годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. са одитирани от Илиана Рашкова Порожанова, с регистрационен № 0640 в Института на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС), с адрес за кореспонденция гр. София, п. к. 1142, ул. „Проф. Никола Михайлов“ № 6, ет. 5. Илиана Рашкова Порожанова членува в Първа софийска регионална организация на ИДЕС.

1.20. Планове за бъдещи операции на капиталов пазар, ако са налице такива

Към датата на настоящия Информационен Меморандум относно допускане до търговия на съществуващата емисия акции на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД на Сегмент „Пазар за растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA, Дружеството е емитирало две облигационни емисии:

- **Емисия с ISIN код BG2100006175** – на 27 март 2017 г. е проведено заседание на СД на Емитента, на което е взето решение за издаване на емисия облигации – в размер на 10 000 000 евро, разпределени в 10 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1 000 евро всяка. Първоначално, лихвеният процент е фиксиран в размер на 5.40%, платим на 6-месечен период. Облигациите са емитирани при условията на частно пласиране, като датата на емитиране е 29.03.2017 г., а датата на падеж е 29.03.2025 г. С Решение № 1067 – Е / 15.11.2018 г. Комисията за финансов надзор одобрява Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията с ISIN код BG2100006175, а на проведено заседание на Съвета на директорите на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) по Протокол № 68 / 16.11.2018 г. е взето решение за 21.11.2018 г. като дата на въвеждане на търговия. Към датата на настоящия Информационен Меморандум, облигационната емисия е регистрирана за търговия на Сегмент „Облигации“ с борсов код ZAFB. На 16.09.2021 г. след проведено Общо събрание на облигационерите, е взето решение срокът на емисията да бъде удължен с три години. На 11.03.2024 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което е взето решение за промяна на лихвения процент по облигациите на плаващ – формиран от 6-месечния EURIBOR с надбавка 1.25%, но общо не по-малко от 2.75% и не повече от 5.75% годишно.

- **Емисия с ISIN код BG2100025233** – на 07 септември 2023 г. е проведено заседание на СД на Емитента, на което е взето решение за издаване на емисия облигации – в размер на 22 000 000 лв., разпределени в 22 000 броя обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми,

обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1 000 лв. всяка. Лихвеният процент се формира от 6-месечния EURIBOR с надбавка 1.50%, но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 6.00% годишно, платим на 6-месечен период. Облигациите са емитирани при условията на частно пласиране, като датата на емитиране е 12.09.2023 г., а датата на падеж е 12.09.2031 г. С Решение № 3 – Е / 04.01.2024 г. Комисията за финансов надзор одобрява Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията с ISIN код BG2100025233, а на проведено заседание на Съвета на директорите на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) по Протокол № 02 / 11.01.2024 г. е взето решение за 16.01.2024 г. като дата на въвеждане на търговия. Към датата на настоящия Информационен Меморандум, облигационната емисия е регистрирана за търговия на Сегмент „Облигации“ с борсов код ZAFB.

Към датата на изготвяне на настоящия Документ, Емитентът не планира други бъдещи операции на капиталов пазар.

1.21. Информация относно акционерната структура на Емитента – информация за акционерите, които притежават пряко и непряко най-малко 5% от капитала на Емитента

Дружеството е с капитал в размер на 54 834 (петдесет и четири хиляди осемстотин тридесет и четири) лева, разпределен в 9 139 (девет хиляди сто тридесет и девет) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност от 6.00 (шест) лева за всяка една акция. Акционери към 13 май 2025 г., които притежават права на глас от капитала на Емитента, са:

Таблица № 17 – Акционери, притежаващи акции от капитала на Емитента

	Акционери	Права на глас	% от правата на глас
1.	„Алфа Асетс“ ЕООД	4 688	51.30%
2.	„Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд“ АД	1 415	15.48%
3.	Други	3 036	33.22%
	Общо	9 139	100.00%

Източник: Книга на акционерите на Емитента към 13 май 2025 г.

Към 13 май 2025 г., информацията за акционерите, притежаващи глас от капитала на Емитента, е актуална. Мажоритарен собственик на капитала на Емитента, притежаващ пряко 4 688 от правата на глас или 51.30%, е „Алфа Асетс“ ЕООД, ЕИК 121839298. Едноличен собственик на капитала на „Алфа Асетс“ ЕООД е Станислав Стефанов Станчев.

1.22. Информация за управителните органи на Емитента

Системата на управление на дружеството е едностепенна. Органите на управление на Дружеството са Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Към датата на настоящия Информационен Меморандум, Съветът на директорите на Дружеството е във състав: Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор и член на СД, Иван Кирилов Тилоев – Председател на СД и Даниел Мирчев Мирчев – член на СД.

Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

Кратка автобиография

Образование: висше

- Аграрен университет, гр. Пловдив

Професионален опит:

- 1999 г. – 2001 г.: ЕТ „ДЕНС 91“ - Донка Димитрова – гр. Сливен – Шофьор на микробус
- 2002 г. – 2006 г.: Лично стопанство – гр. Сливен – Земеделски производител
- 2006 г. – 2009 г.: „Креа 2000“ - ЕООД – гр. София – Контрол по сигурността
- 2010 г. – 2015 г.: „Заложна Къща Еврокомерс-1“ ЕАД – гр. София – главен консултант

- 2015 г. – 2017 г.: „КБМ“ ЕООД – гр. Варна, Управител
- 2015 г. – 2017 г.: „Канопус Тех“ ЕООД – гр. София, Управител
- 2017 г. – до сега: „Загора Фининвест“ АД – гр. София, Изпълнителен директор и член на СД
- 2022 г. – до сега: „Загора Пропърти Истейтс“ АД – гр. София, Управител
- 2017 г. – до сега: „СИИ Имоти“ АДСИЦ – гр. София, Изпълнителен директор и член на СД

Информация за участия в управителни и контролни органи на други дружества, вкл. информация относно дружества обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган;

Светослав Иванов Дечев е:

- Изпълнителен директор и член на СД на „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547
- Изпълнителен директор и член на СД на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, ЕИК 175006705
- Управител на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД, ЕИК 204555300

Процент на акциите в емитента, ако има такива;

Светослав Иванов Дечев не притежава акции от капитала на Емитента.

Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години лицето е било акционер със значимо участие в дружество, както и дали към момента е на такава позиция;

В рамките на последните 5 (пет) години Светослав Иванов Дечев не е бил акционер със значимо участие в други дружества, както и към момента.

Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите

Кратка автобиография

Образование: висше

- Университет по архитектура, строителство и геодезия, гр. София

Професионален опит:

- 1997 г. – 1999 г.: „Емпадо“ ООД, Технически директор
- 1996 г. – 2006 г.: „Бовал“ ЕТ, Управител
- 1999 г. – до сега: Член на Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране – София
- 2009 г. – 2010 г.: „Протико Ил“ ЕООД, консултант в проектирането
- 2008 г. – 2010 г.: „Барос“ ЕООД, технически ръководител
- 2014 г. – 2016 г.: „Димпекс“ ООД, технически сътрудник
- 2016 г. – до сега: „Загора Фининвест“ АД член на СД
- 2017 г. – до сега: „СИИ Имоти“ АДСИЦ, член на СД
- 2021 г. – до сега: „Уелфеър Инвестмънтс“ АД, Изпълнителен директор и член на СД
- 2012 г. – до сега: NNE Inc - Houston, Texas, строителен инженер

Информация за участия в управителни и контролни органи на други дружества, вкл. информация относно дружества обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган;

Даниел Мирчев Мирчев е:

- Член на СД на „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547

- Председател и член на СД на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, ЕИК 175006705
- Управител и Съдружник в „Данпекс“ ООД, ЕИК 200355195
- Председател и член на СД на „Еко Импакт“ АД, ЕИК 207855826
- Изпълнителен директор и член на СД на „Уелфеър Инвестмънтс“ АД, ЕИК 206347458
- Член на СД на „Уелфеър Груп“ АД, ЕИК 207800858

Процент на акциите в емитента, ако има такива;

Даниел Мирчев Мирчев не притежава акции от капитала на Емитента.

Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години лицето е било акционер със значимо участие в дружество, както и дали към момента е на такава позиция;

Към момента Даниел Мирчев Мирчев е акционер със следните дялови участия в дружествата:

- „Данпекс“ ООД, ЕИК 200355195 – 50 %;
- "Уелфеър Инвестмънтс" АД, ЕИК 206347458, непряко участие чрез Данпекс – 45%;
- „Еко импакт“ АД, ЕИК 207855826, непряко участие чрез Уелфеър Инвестмънтс – 22.5%;
- „Уелфеър груп“ АД, ЕИК 207800858, непряко участие чрез Уелфеър Инвестмънтс – 18%.

Иван Кирилов Тилев – Председател на Съвета на директорите

Кратка автобиография

Образование: средно-професионално

- 2009 г. – 2020 г.: „ЛТМ Електроникс“ ЕООД, Оператор на печатни платки – SMD монтаж
- 2017 г. – до сега: „Загора Фининвест“ АД, член на СД

Информация за участия в управителни и контролни органи на други дружества, вкл. информация относно дружества обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган;

Иван Кирилов Тилев е:

- Председател и член на СД на „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547

Иван Кирилов Тилев не участва в управителни и контролни органи на други дружества.

Процент на акциите в емитента, ако има такива;

Иван Кирилов Тилев не притежава акции от капитала на Емитента.

Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години лицето е било акционер със значимо участие в дружество, както и дали към момента е на такава позиция;

В рамките на последните 5 (пет) години Иван Кирилов Тилев не е бил акционер със значимо участие в други дружества, както и към момента.

1.23. Информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на Емитента

Членовете на СД на Емитента избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Въпреки това, съществува риск от сключването на сделки със свързани лица, при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за дружеството, респективно неговите акционери. Ръководството ще спазва законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – има задължение да го разкрие своевременно по начин, достъпен за

инвеститорите. Ако възникне потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Емитента, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно засегнатия въпрос.

1.24. Информация за открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия Информационен Меморандум, няма открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на Емитента.

1.25. Информация за съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу Емитента, ако могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние

Към датата на изготвяне на настоящия Информационен Меморандум, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици за дейността на Емитента и/или за финансовото му състояние или рентабилност.

1.26. Информация, в случай че Емитентът е част от група, за наименование на дружеството майка, дъщерните и асоциирани дружества, информация за техните управителни и контролни органи, както и информация за тяхната стопанска дейност

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД е дъщерно дружество на „Алфа Асетс“ ЕООД, ЕИК 121839298, което съответно притежава 4 688 акции или 51.30% от капитала на Емитента. „Алфа Асетс“ ЕООД не притежава други дъщерни или асоциирани дружества.

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, ЕИК 123017547 – акционерно дружество, за което за целите на допускане на акциите до търговия на Сегмент „Пазар за растеж“ на MTF SOFIA се изготвя настоящият Информационен Меморандум. Вписаният в ТР предмет на дейност включва търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт. „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД е със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1632, р-н Овча купел, ж. к. „Овча купел“ 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35. Органи на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съветът на директорите. Съветът на директорите на Емитента е във състав: Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор и член на СД, Иван Кирилов Тилоев – Председател на СД и Даниел Мирчев Мирчев – член на СД. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Групата „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД включва две дъщерни дружества: „СИИ Имоти“ АДСИЦ и „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ, ЕИК 175006705 – дружество със специална инвестиционна цел. Вписаният в ТР предмет на дейност включва инвестиране в паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и /или продажбата им. „СИИ Имоти“ АДСИЦ е със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1172, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1. Органи на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съветът на директорите. Съветът на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е в състав Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор и член на СД, Даниел Мирчев Мирчев – Председател и член на СД и Мая Мирославова Огнянова – член на СД. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

„Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД, ЕИК 204555300 – Еднолично дружество с ограничена отговорност. Вписаният в ТР предмет на дейност включва придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки, други спомагателни бизнес услуги, покупко-продажба, отдаване под наем и управление недвижими имоти на дружеството и всякаква друга дейност, която не е забранена със закон. „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД е със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1172, р-н Изгрев, ж. к. „Дианабад“, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1. Управителят, определен от Едноличния собственик на капитала, организира и ръководи дейността на дружеството. Управител на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД е Светослав Иванов Дечев.

1.27. Информация за получени разрешения, лицензи или други документи, съотносими към дейността на Емитента

Емитентът „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, за който за целите на допускане на акциите до търговия на Сегмент „Пазар за растеж“ на MTF SOFIA се изготвя настоящият Информационен Меморандум, не извършва дейността си под лицензионен и/или разрешителен режим.

1.28. Становище относно политиката и практиката по отношение на дивиденди, която Емитента възнамерява да следва

Съгласно чл. 44 от приетия Устав под условие, въз основа на годишния счетоводен (финансов) отчет, доклада за дейността и доклада на експерт-счетоводителите, Съветът на директорите съставя предложение за разпределение на печалбата и приема решение за свикване на редовно общо събрание на Дружеството, а на заседанието на Съвета на директорите присъстват и експерт-счетоводителите.

Съгласно чл. 45 от приетия Устав под условие, дивиденди се изплащат само ако според проверения и приет по реда на Устава под условие годишен счетоводен (финансов) отчет чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Чистата стойност на имуществото е разликата между стойността на правата и на задълженията на Дружеството съгласно баланса му. Плащанията на дивиденди се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен“ и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намалени с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет одитираният годишен, съответно одитираният 6-месечен финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Съгласно чл. 46 от приетия Устав под условие, размерът на дивидентите се определя с решението на Общото събрание.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Систематични рискове – военен конфликт в Украйна; риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск; инфлационен риск; риск от забавяне на икономически растеж; политически риск; кредитен риск; риск от настъпване на форсмажорни събития; валутен риск;

Военен конфликт в Украйна

През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически и юридически лица. Ескалацията на военните

действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Машабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.

Три години след началото на конфликта, геополитическото напрежение в Източна Европа остава засилено. Предвид развитието на войната, към текущия момент има вероятност за прекратяване на конфликта в следващите месеци. Дружествата от Групата не са изложени на пряк ефект от създалата се ситуация в Украйна.

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. През продължителен период следващ глобалната криза от 2008 г. лихвените равнища в ЕС, а в последствие и в България, бяха на историческо ниски нива, вследствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. След ускоряването на инфлацията, обаче, Федералният резерв, Европейската централна банка и другите водещи централни банки предприеха завои в политиката си, който доведе до значителен ръст в лихвените равнища. Тази тенденция все още не се е усетила сериозно във фирменото и потребителското кредитиране у нас, но при развитите икономики спадът в размера на отпуснатите кредити поради по-високите лихви е значителен. Повишението на лихвените равнища ще доведе до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за Емитента.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти, обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

По данни на Националния статистически институт (НСИ), средногодишната инфлация в страната през 2018 г. е 2.8%, докато през 2019 г. е 3.1%. През 2020 г. Индексът на потребителските цени (ИПЦ) забави своя ръст под въздействието на COVID-19, като съответно е 1.7%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината е 3.3% спрямо края на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото пораждат риск от внос на инфлация. Резултатът беше значителната инфлация, с която страната ни се сблъска през 2022 г., като средногодишният ѝ размер беше в размер на 15.3% в края на годината. Въпреки известното забавяне, в края на декември 2023 г. средногодишният ИПЦ за предходните 12 месеца е в размер на 9.5%. През 2024 г. размерът на средногодишната инфлация продължава да се понижава, като към края на 2024 г. отчита ниво от 2.4%.

Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)

Инфлация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	2.8%	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%	9.5%	2.4%

Източник: Национален статистически институт

Риск от забавяне на икономическия растеж

Несигурност по отношение на икономическото развитие или едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България могат да направят бизнес организациите и потребителите предпазливи и това да окаже ефект върху възможностите и желанието им да използват услугите на Емитента. Следва да се има предвид, че общото търсене на продуктите и услугите, предоставяни от Компанията, се влияе от разнообразни макроикономически фактори – инфлация, дефлация, търговски бариери, рецесия и други фактори, оказващи влияние върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността бъдещо редовно правителство да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. През последните три години и половина, след приключване на работата на 44-то Народно събрание, се проведеха седем парламентарни избори. Единствено 47-то, 49-то и 51-то Народно събрание успяха да излъчат редовни коалиционни правителства, но 47-то и 49-то бяха с кратка продължителност. През този период бяха назначени и поредица от служебни правителства, като в края на 2023 г. конституционната процедура по тяхното сформирание беше променена. Към датата на настоящия Информационен Меморандум, е съставено и действащо редовно правителство в 51-то Народно събрание. След повторно преброяване на бюлетините, през март 2025 г. бе направено преразпределение на мандатите, което доведе до колебание в текущото правителство. Въпреки това, създамата се политическа нестабилност продължава да създава несигурност сред населението и бизнеса.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

През последните две десетилетия България подобрява позициите си на международните дългови пазари – това улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
Fitch	BBB / BBB	F2 / -	Положителна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна

Източник: Министерство на финансите на Република България

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен ако валутният борд в България не бъде отменен.

Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но такъв неблагоприятен ефект не се очаква да бъде определящ за дейността на Дружеството.

Несистематични рискове – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен то може да оказва влияние.

Риск от влошаване на оперативните резултати на дъщерни дружества на Емитента

Компанията „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, за чиито акции се иска допускане до търговия на Сегмент „Пазар за растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA, е майка на две дъщерни дружества. Възможно е в бъдеще дъщерните дружества на Емитента да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което Дружеството да трябва да осигури. В тази връзка, потенциално влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дъщерните дружества на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата.

Ценови риск

Групата е изложена на ценови риск на ценните книжа – инструменти на собствения капитал заради държаните инвестиции класифицирани като на разположение за продажба или по справедлива стойност чрез печалба или загуба. За управление на този риск Дружеството-майка диверсифицира портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения. Инвестициите на Дружеството-майка в собствения капитал на други предприятия, които са публично търгуеми, са носители на ценовия риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружествата от Групата посрещат нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следят плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за

периода. Освен това, Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Кредитен риск

Кредитен риск е основно рискът, при който Групата няма да може да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Финансовите активи на Групата са вземания, пари в брой, в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания. Групата няма значителна концентрация на кредитен риск, а вземанията на Групата са краткосрочни. Паричните, включително разплащателни операции, са ограничени до банки с добра репутация и ликвидност.

Основните рискове за емисията финансови инструменти

Ценови риск

Цената на акциите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД търгувани на MTF SOFIA на Сегмент „Пазар за растеж“ ще зависи от различни фактори – включително, но не само, от финансовите резултати на Емитента, от оповестените новини и събития, от начина, по който различните участници на пазара интерпретират постъпващата от Дружеството информация, от търсенето и предлагането на акциите на мястото за търговия, както и от мотивите за търговия на пазарните участници. Рискът за акционерите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД се изразява във възможността за реализиране на загуби в резултат на колебания в цените на акциите – колебанията могат да бъдат по-продължителни и по-значителни от очакванията на инвеститорите, в следствие на гореописаните фактори. Освен това, акциите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД могат да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на промени в икономическата политика на правителството, инвестиционния климат, както и да се повлияят от политическата обстановка в страната и региона. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

Ликвиден риск

Това е рискът, свързан с несигурността относно наличието на активно пазарно търсене на акциите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД. Нивото на ликвидност на акциите на Емитента зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната. Слаб интерес към акциите на Дружеството и липса на активна търговия биха могли да доведат до понижение в цената им, а инвеститорите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена, или в желаният от тях срок.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, което води до намаляване на покупателната способност на населението и обезценка на местната валута. Освен това, намаляване на реалната доходност, която получават инвеститорите, също е резултат от инфлационните процеси. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

Липса на гаранция за изплащане на дивидент

Изплащането на дивидент зависи от реализирането на положителен финансов резултат от дейността на Дружеството и от взето решение на ОСА по предложение на Съвета на директорите. Инвеститорите следва да имат в предвид, че е възможно за дадена година Дружеството да не реализира печалба.

Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на други пазари на ценни книжа, което от своя страна може да повлияе на пазара на акциите.

Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена

Българският капиталов пазар се отличава с ниска ликвидност. Значителен брой акции предложени за продажба могат да понижат цена на акциите на Дружеството на мястото за търговия. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

Риск от разводняване на капитала

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно действащото българско законодателство, Дружеството е задължено да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Риск от волатилност

След приемането за търговия на MTF SOFIA на Сегмент „Пазар за растеж“ на емитираните от Дружеството акции, „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като този в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Информационен меморандум капиталовата печалба от продажба на акции на пазар за растеж до 31.12.2025 г., съгласно § 77 от Преходни и Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на закона за данък върху добавената стойност, е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

Механизми за контрол на конфликт на интереси:

Съгласно чл. 9, ал. 1 от приетия Устав под условие, всяка акция дава право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационна квота, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Според чл. 16 от приетия Устав под условие, капиталът на дружеството не може да бъде увеличен чрез непарични вноски, под условие или чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции. Другите възможни начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

- Съгласно, чл. 240а от ТЗ, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.
- Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.
- Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.
- Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИСИЯТА

Вид на финансови инструменти:	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас
Брой акции предложени за допускане до търговия:	9 139
Размер на емисията:	54 834 лв.
Валута на издаване:	BGN
Емисионна стойност:	Неприложимо
Номинална стойност:	6.00 лв. на всяка акция
Ограничения за прехвърляне:	За акциите, обект на този документ, не съществува ограничение във връзка с прехвърлянето им.
Права по акциите:	Право на един глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, пропорционално право на дивидент и ликвидационен дял.
Срок на инструмента:	Безсрочен.
Приложими разходи за инвеститорите:	Разходите, които ще се удържат от акционерите, във връзка с изпълнение на нареждане за покупко-продажба на допуснатите акции за търговия, са различни и ще зависят конкретно от тарифата на избрания инвестиционен посредник, чрез който ще се подават тези нареждания. Инвеститорите трябва да се запознаят с приложимите от избраният от тях инвестиционен посредник правила и разходи, свързани с изпълнения на нареждания за

	посоченият инструмент, както и други допълнителни такси и комисионни, ако са налице.
Основание за искане за допускане до търговия на емисията:	Решение на ОСА на Емитента от 18.11.2024 г.

Съгласно приетия Устав под условие:

Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съветът на директорите. Общото събрание се състои от всички акционери. Акционерите-физически лица участват лично или чрез писмено упълномощен представител, а акционерите-юридически лица – чрез законните си представители или чрез писмено упълномощено от тях друго лице. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в Общото събрание без право на глас, освен ако присъстват и в качеството на акционери или представители на акционери. Лица, за които настоящият устав не предвижда изрично да присъстват на Общото събрание, се допускат по решение на Общото събрание. Право на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание.

Редовното Общо събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на Дружеството. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите на редовно заседание най-малко веднъж годишно, а на извънредно заседание – по инициатива на Съвета на директорите или по искане на акционерите, притежаващи не по-малко от 1/10 от капитала. Свикването на Общо събрание на акционерите е чрез покана, която се обявява в Търговския регистър и се оповестява най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите. При липса на кворум в случаите по чл. 227, ал. 1 и 2 от Търговския закон може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представения на него капитал. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон. Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, се предоставят на разположение на акционерите.

Решенията на Общото събрание се вземат с мнозинство от представения капитал с изключение на решенията по изменение и допълнение на Устава на Дружеството, увеличаване и намаляване на капитала, и прекратяване на Дружеството, като за вземането на тези решения е необходимо мнозинство от 2/3 от представения капитал, а за решението по преобразуването на Дружеството – 3/4 от представения капитал.

Решението по чл. 30, т. 16 от приетия Устав под условие, състоящо се във вземане на решение за прекратяване търговията с финансови инструменти на Дружеството на Сегмент „Пазар за растеж“, организиран от MTF SOFIA, се приема с мнозинство от 95 (деветдесет и пет) на сто от общия брой гласове на представените в Общото събрание гласове.

4. ПЪРВОНАЧАЛНА РЕФЕРЕНТНА ЦЕНА ИЛИ ЦЕНОВИ ДИАПАЗОН НА ЕМИСИЯТА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Първоначалната референтна цена на емисията финансови инструменти на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД с ISIN код BG11MOSTAT10 се определя на 980.00 лв.

5. РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА И ДЯЛОВО УЧАСТИЕ СЛЕД ЕМИТИРАНЕТО

Настоящият Информационен Меморандум се изготвя единствено с цел допускане до търговия на съществуваща емисия акции на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД на Сегмент „Пазар за растеж“ на MTF SOFIA. Поради тази причина, няма да има разводняване на капитала и разводняване на дяловото участие на съществуващите акционери.

6. В СЛУЧАИТЕ НА ПОДПИСКА – ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСЛОВИЯТА НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Тъй като настоящият Информационен Меморандум се изготвя единствено с цел допускане до търговия съществуваща емисия акции на Сегмент „Пазар за растеж“ на MTF SOFIA, информация за условията на предлагането в случаите на подписка (относно срок и последици при неуспешно приключване на

подписката, наименование на банката, в която ще бъде открита набирателна сметка, данни относно приложимия аукцион, реда и условията за връщане на набраните средства в случай на неуспешно предлагане и др.) е неприложима.

7. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО, ЧЕ НА БАЗАТА НА НАСТОЯЩИЯ ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ:

Сегмент „Пазар за растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA не е регулиран пазар по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ).

Допускането на финансови инструменти до търговия на Сегмент „Пазар за растеж“ на MTF SOFIA не следва да се счита за еквивалентно на допускането на финансови инструменти на регулирания пазар.

Инвеститорите следва да са запознати с рисковете, свързани с инвестициите във финансови инструменти, допуснати до търговия на Сегмент „Пазар за растеж“ на MTF SOFIA, и преди да вземат решение за инвестиране, при необходимост да потърсят допълнителна информация или професионална консултация.

Инвеститорите следва да са наясно относно това, че:

1. Емитентът няма задължения за последващо разкриване на информация по реда на ЗППЦК;
2. Емисията финансови инструменти няма да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН);
3. Финансовите инструменти няма да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

8. ПОЗОВАВАНЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ИНФОРМАЦИЯ, КАКТО И ИЗЯВЛЕНИЕ, ЧЕ ДАННИТЕ В ИНФОРМАЦИОННИЯ МЕМОРАНДУМ СА АКТУАЛНИ

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни. Не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (portal.registryagency.bg).

В настоящият Информационен Меморандум не са използвани изявления и доклади от експерти.

9. ДАТА И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ИНФОРМАЦИОННИЯ МЕМОРАНДУМ

Валидността на настоящия Информационен Меморандум относно допускане до търговия на емисия акции на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД на Сегмент „Пазар за растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA не е ограничена със срок.

10. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА, ЧЕ ДОКОЛКОТО МУ Е ИЗВЕСТНО, ИНФОРМАЦИЯТА, СЪДЪРЖАЩА СЕ В ИНФОРМАЦИОННИЯ МЕМОРАНДУМ, СЪОТВЕТСТВА НА ФАКТИТЕ И ЧЕ НЯМА ПРОПУСКИ, КОИТО МОЖЕ ДА ЗАСЕГНАТ НЕГОВИЯ СМИСЪЛ

Аз, долуподписаният Светослав Иванов Дечев, в качеството ми на представляващ „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, ЕИК 123017547, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1632, р-н Овча купел, ж. к. „Овча купел“ 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35,

Декларирам следното:

Доколкото ми е известно, информацията, съдържаща се в Информационния Меморандум, съответства на фактите и няма пропуски, които може да засегнат неговия смисъл.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни обстоятелства.

Подпис: _____

Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен Директор на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

11. СЪОБЩЕНИЕ, УКАЗВАЩО КЪДЕ СА ДОСТЪПНИ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И АКТУАЛНИЯ УСТАВ НА ДРУЖЕСТВОТО

По време на периода на валидност на настоящия Документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

1. Устав на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, приет под условие с решение на ОСА от 18.11.2024 г. – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания <https://portal.registryagency.bg/>; на електронната страница на Дружеството www.zagorafin.com;
2. Докладите на независимият одитор за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на Дружеството www.zagorafin.com;
3. Годишните одитирани индивидуални финансови отчети и годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/ и на електронната страница на Дружеството www.zagorafin.com;
4. Информационен Меморандум на Емитента – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/ и на електронната страница на Дружеството www.zagorafin.com, на електронната страница на MTF SOFIA – www.mtfsofia.bg.

12. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ОДОБРЕНИЕТО НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ

Комисията за финансов надзор не одобрява Информационния Меморандум и не носи отговорност за верността на данните, съдържащи се в него.

13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИЯ НА ЦЕННИ КНИЖА, АКО ИМА ТАКИВА, ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ДВНАДЕСЕТ МЕСЕЦА

Не са извършвани предлагания на ценни книжа, издадени от Емитента, през последните дванадесет месеца.

14. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ОТГОВОРНОСТ

Комисията за финансов надзор (КФН) и КАПМАН АД, в качеството му на организатор на многостранна система за търговия MTF SOFIA, не носят отговорност за верността на съдържащите се в Информационния Меморандум данни.